

Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 79 51 69

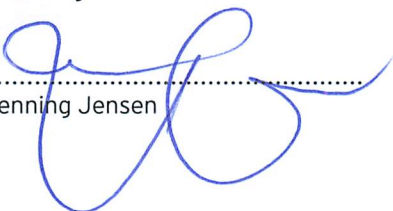


Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

19.06.16

Som dirigent:



.....

Henning Jensen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2016
Direktion:

.....
Orla Kjeld Bothe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Som omtalt af note 2 i årsrapporten, forventer ledelsen kapitalforholdene reetableret ved egen indtjening, ligesom der er indgået aftaler med kreditgivere for indeværende regnskabsår.



Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 19. juni 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Kaj Blom
statsaut. revisor

Frank Therkildsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS
Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens

CVR-nr.
Hjemstedskommune
Regnskabsår

29 79 51 69
Horsens
1. januar - 31. december

Direktion

Orla Kjeld Bothe

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investeringer i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer byggeriet Horsens Centret / Horsens Sundhedshus på adresse Grønlandsvej 1 3 i Horsens.

Regnskabsåret er afsluttet med et resultat af primær drift på 15.023 t.kr. mod 14.424 t.kr. forrige år. Ledelsen anser årets resultat af primær drift for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Virksomheden forventer, at både aktivitetsniveau og indtjening for det kommende år kan gennemføres med driftsoverskud, da samtlige lejemål forventes udlejet.

Særlige forudsætninger og usikre faktorer

Som følge af en ugunstig markedsæssig udvikling i de indgåede aftaler omkring finansielle instrumenter, samt lavere udlejningsandel end forventet, har selskabet tabt mere end 50 % af anpartskapitalen.

På regnskabsafslæggelsestidspunktet er stort set alle lejemål dog udlejet, hvilket anses for tilfredsstillende.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at egenkapitalen vil blive reetableret ved egenindtjening samt at en forventning om stigende renteniveau, vil have væsentlig positiv indvirkning på de af selskabets indgåede aftaler om finansielle instrumenter til rentesikring. Efter regnskabsårets udløb har de finansielle instrumenter udviklet sig positivt.

Der er indgået aftaler med kreditgivere for indeværende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	16.846.691	16.243.444
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.824.038	-1.819.475
	Resultat af primær drift	15.022.653	14.423.969
	Finansielle indtægter	0	157
	Finansielle omkostninger	-18.881.345	-18.828.561
	Resultat før skat	-3.858.692	-4.404.435
3	Skat af årets resultat	-40.319	-1.786.923
	Årets resultat	-3.899.011	-6.191.358
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-3.899.011	-6.191.358
		-3.899.011	-6.191.358

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	341.406.691	342.451.896
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.159	30.397
		<u>341.418.850</u>	<u>342.482.293</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>341.418.850</u>	<u>342.482.293</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.688.256	3.173.792
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	640
	Udskudte skatteaktiver	0	1.698.535
	Andre tilgodehavender	1.625.501	607.982
		<u>4.313.757</u>	<u>5.480.949</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.309</u>	<u>13.309</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.327.066</u>	<u>5.494.258</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>345.745.916</u></u>	<u><u>347.976.551</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-109.083.339	-116.555.066
	Egenkapital i alt	<u>-108.583.339</u>	<u>-116.055.066</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	278.176.381	278.176.381
	Gæld til banker	29.261.053	29.810.180
	Anden gæld	75.266.504	87.176.188
		<u>382.703.938</u>	<u>395.162.749</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	16.697.418	16.055.985
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.624.552	1.007.265
	Gæld til tilknyttede virksomheder	52.393.603	50.492.407
	Anden gæld	909.744	1.313.211
		<u>71.625.317</u>	<u>68.868.868</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>454.329.255</u>	<u>464.031.617</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>345.745.916</u></u>	<u><u>347.976.551</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-116.555.066	-116.055.066
Årets resultat	0	-3.899.011	-3.899.011
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	11.370.738	11.370.738
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>-109.083.339</u>	<u>-108.583.339</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Installationer	50 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede anlægsaktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen samt en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har som følge af resultaterne samt en negativ markedsværdi af indgåede finansielle instrumenter, i de senere år tabt selskabskapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab. Som det fremgår af ledelsesberetningen er det vurderingen, at selskabet ved egen indtjening kan reetablere selskabskapitalen.

Der er ligeledes indgået aftaler med kreditgivere for den resterende del af regnskabsåret, og årsrapporten aflægges derfor som going concern.

kr.	2015	2014
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	40.319	1.786.923
	<u>40.319</u>	<u>1.786.923</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	353.926.666	91.190	354.017.856
Tilgang i årets løb	760.595	0	760.595
Kostpris 31. december 2015	<u>354.687.261</u>	<u>91.190</u>	<u>354.778.451</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	11.474.770	60.793	11.535.563
Årets afskrivninger	1.805.800	18.238	1.824.038
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>13.280.570</u>	<u>79.031</u>	<u>13.359.601</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>341.406.691</u>	<u>12.159</u>	<u>341.418.850</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	278.176.381	0	278.176.381	232.081.569
Gæld til banker	29.261.053	0	29.261.053	26.511.050
Anden gæld	75.266.504	0	75.266.504	75.266.504
	<u>382.703.938</u>	<u>0</u>	<u>382.703.938</u>	<u>333.859.123</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet non pledgeerklæring til pengeinstitut for såvidt angår selskabets grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankarrangement er der tinglyst et ejerpantebrev på 20.000 t.kr. med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankarrangement og for tilknyttede selskabers bankarrangement, er der tinglyst et ejerpantebrev på 16.500 t.kr. med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for tilknyttede selskabers mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet selvskyldnerkaution.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.